

6934 (ע) 666



המועצה האזורית הערבה התיכונה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
21/03/08
מיללניך

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים - מחוז דרום
גת 12 כ"א
08-6466999

הנחיות בינוי, בניה ופיועוה מנהלת מינהל התכנון והבניה

חניון ומעבר גבול מואה

מצורפת לתכנית בינוי "חניון מואה"
ומהווה ביחד נספח בינוי לתוכנית מס' 311/03/30

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/3/08
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 30/3/08

המתכנן:

אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים

גת 2, פארק-עומר 84965

טל: 6466999 - 08, פקס: 08-6466989

17/03/08

- 1 -

1. כללי

א. צפיה וניצפות של החניון

- 1) הבניה תקח בחשבון נצפות על כל מרכיביה:
(א) מכביש הערבה. (המשמעות: גיבוש שפת תכנון אחת לכל המיזמים לרבות הפיתוח שלהם).
(ב) מהגבעות הסובבות. (המשמעות כר"מ וכן דגש על עיצוב גגות הנצפות מהגבעות).
- 2) הבניה תאפשר צפיה בנוף הסובב. מהשטחים המשותפים, מהמעברים המקשרים את החניון לסביבתו ומומלץ גם משטחי הפעילות בתוך המגרשים.

ב. שימושים ותפקודים של החניון

- 1) שימושים מותרים: מוקד יציאה לסיורים, חוות גמלים וסוסים, הדרכה, ארוח והסעדה, הפעלות ומסחר תיירותי ומסחר בויקה לדרכי הסחר העתיקות, גן בשמים ותבלינים ועוד (כגון מזכרות, אלבומים מדריכים ומפות, תכשיטים, מלאכות יד, ציוד צילום למטייל וכד"ו).
2) שימושים אסורים:
הלנה, מסחר שאינו קשור לתיירות, שרותי דרך הקשורים ברכב כגון תחנת דלק, מוסך.
- 3) איסורים:
לא תותר פעילות מסחרית מחזיתות חיצוניות של המגרש, שאינן מסומנות בתשריט. חזיתות מסחריות, תותרנה רק במקומות המסומנים בתשריט.
- 4) תפקודים:
על המבנים, נוסף לתפקידם כספקי שרותי תיירות, להעניק חווית ביקור ובליווי, הקשורה בדרכי הסחר העתיקות. למבנה תפקיד כמשתתף בבניית מערך הבינוי, המגדיר את הציר הפנימי והככרות ובקביעת חזות האתר, הנצפת מהסביבה.

ג. העמדה וכניסות במגרש

- 1) המבנה יתוכנן, ככל הניתן, על פני קרקע טבעיים. (איור 1. ג-1).
- 2) המבנה הראשי ישיק ל"נקודת הצבה מחייבת", כמסומן בתשריט. (איור 1. ג-2).
- 3) לפחות שתיים מחזיתות המבנה הראשי, תשקנה לקווי בנין "0", כמסומן בתשריט. (איור 1. ג-3).
- 4) למבנה ולמגרש תתוכננה כניסות כמסומן בתשריט: כניסה ראשית (כמפורט בס' 2. א. 2) להלן), כניסת שרות לרכב וכניסה משנית לחצר מתוך שטחי הציבור. כניסה משנית זו תהיה "מנחה" ותשמש, בין היתר ככניסה לפעילויות בחצר, ככניסה לחנית בהמות דרך בחצר וכיציאת בהמות דרך מהחצר. (איור 1. ג-4).

ד. חובות ממבקש היתר הבניה

- 1) הצנעת תשתיות כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים וכד', בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש.
- 2) הצנעת מתקנים כגון אצירת אשפה, מתקני אנרגיה וכד', בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש.
- 3) הצנעת חצר משק.

4) הטמנת חיווט וצנרת לסוגיהם השונים באדמה או הכלתם בתוך הבניה.

ה. שפת תכנון, שפת עיצוב. (כללי)

- 1) האתר, המבנים והפיתוח, יתוכננו ב"שפת" אדריכלות "מקומית" (רגיונאלית / ורנקולרית - אדריכלות המשתמשת בחומרי בניה מקומיים ושואבת את השראתה ואת מילון הצורות שלה מהסביבה הקיימת ומההיסטוריה של הבניה בה). בהתאם ל"שפת" התכנון יורכב "מילון" צורות ופרטים להלן.
- 2) האתר, המבנים והפיתוח, ישתלבו בנוף ובסביבה הן בבינוי והן בחומרים.
- 3) האתר, המבנים והפיתוח, יתוכננו לפי עקרונות "תכנון בר-קיימא", לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4) לא תותר בניית מבנים זמניים/ טרומיים/ ניידים לסוגיהם.

Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לוי אדריכלים
אמין ארץ - אדריכל ופונה-ארץ
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

-2-

2. בינוי

א. חובות ממבקש היתר הבניה

(1) שילוב חצר פנימית במבנה הראשי.

(א) לפחות שני שליש מהיקף החצר הפנימית יוקף במבנה ולא בגדר. (איור 2. א-1).

(ב) החצר הפנימית תכלול צמחיה. (איור 2. א-1).

(ג) מומלץ שהחצר הפנימית תכלול אלמנט מים: בריכה/ מזרקה/ תעלת מים. (איור 2. א-1).

(ד) בחצר מקורה, יודגש ייעוד החצר באמצעות הגבהת הקירוי, שיטת קונסטרוקצית הקירוי (פלדה להבדיל מגגות שטוחים), מפתח הקירוי הגדול וחומר הסיכוך. (איור 2. א-2).

(2) מבואת כניסה במבנה הראשי.

(א) על המבואה להיות מוכלת בקווי המתאר של המבנה (לא תותר בליטת מבואת הכניסה מקווים אלה). (איור 2. א-2).

(ב) על המבואה לאפשר כניסה משני כוונים ניצבים. (איור 2. א-2).

(ג) על המבואה להיות מוצללת. (איור 2. א-2).

(3) הדגשת אגף במבנה הראשי.

על הבינוי להדגיש את אחד האגפים לפחות במערך הבינוי (לדוגמא: אולם מרכזי, חדר "בעל חשיבות", מבואה) וזאת באמצעות חומרים, גובה, מערך וכד'. (איור 2. א-3).

(4) הדגשת פינות

הבינוי ידגיש את פינות המבנה ופינות המגרש, הפונות לרשות הרבים, באמצעות שימוש באבן. תותר בליטת אומנות אבן, עד לעומק 40 ס"מ לרשות הרבים בפינת המבנה. (איור 2. א-4).

(5) שילוב רכיב תכנוני של "חריגה מהסדר"

בכל מבנה ישולב לפחות רכיב אחד "החורג מהסדר". לדוגמא, צלע מבנה אחת שאיננה מקבילה במבנה שיתר צלעותיו מקבילות. (איור 2. א-5).

(6) הבניה תחולק ל 2 מבנים או יותר, שיקיימו ביניהם "דו-שיח".

(7) מסת המבנה "תפורק" ותפרס בשטח המיזים. (איור 2. ב-3)

ב. איסורים

(1) תכנון גגות בצורת כיפות או קמרונות. (איור 2. ב-1)

(2) תכנון קווים מעוגלים בתוכנית קירות חיזונים. (איור 2. ב-2).

ג. בינוי בשלבים

כל בניה שאינה ממצה את כל זכויות הבניה תראה, בתוכנית הבינוי והפיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה, את פריסת הבינוי העתידית עד למיצוי מלא של זכויות הבניה.

ד. השראה לתוכנית

(1) כל מיזים או כל מבנה ראשי במיזים, יתוכנן בהשראת מבנה/ מבנים מערי המדבר ו/או מדרכי הסחר הקדומות. ההשראה, יכול שתהיה בתפקוד המבנה, קנה- מידה, מורפולוגיה, מערך המבנים, מערך החדרים, וכד'.

(2) יורשה "ציטוט" של אלמנט בניה בהתאם לסי' 3. ה. להלן. לא יותר "שחזור" של מבנה.

Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אמין אט לוין - אדריכל ומנהל-צ'רים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

-3-

3. חזיתות (חיצוניות ופנימיות)

א. גובה, הבלטת אלמנט

- 1) גובה מבנה מירבי מותר 5 מ'.
 - 2) הבלטה במבנה הראשי.
- תותר הבלטה של אגף אלמנטים עד לגובה מירבי של 7 מ' בהתאם לסעיף 2.א. (3) (איור 2. א-3).

ב. חלונות

- 1) פרופורציות: יותרו חלונות מלבניים אנכיים. (איור 3. ו-1, איור 3. ו-2).
 - 2) חובה לשלב בחזיתות מסי גדלים של חלונות. לא תותר חזרתיות של חלונות ללא "שבירת החזרתיות". (איור 3. ו-2).
 - 3) שטח החלונות המירבי, לא יעלה על 20% משטח החזיתות.
 - 4) חומרים מותרים: פרופיל בלגי מאלומיניום, פרופיל בלגי מפלדה.
 - 5) הצללה
- בחזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית, חובה לשלב אלמנט הצללה חיצוני. תותר בליטת אלמנט ההצללה מעבר ל"קו המגרש". מומלץ שילוב של תריס או משרביה להצללת החלון.
- חומרי הצללה המותרים, בהתאם לאישורה של הועדה המקומית.
- 6) תריסים
- לא תותר בנית תריסים/רפפות חיצוניים מחומרים פלסטיים. חומר מותר: מתכת בלבד.

ג. הדגשת פינות

הבינוי ידגיש את פינות המבנה ופינות המיזם, הפונות לרשות הרבים, באמצעות שימוש באבן. תותר בליטת אומנות אבן עד לעומק 40 ס"מ לרשות הרבים בפינת המבנה. (איור 2. א-4).

ד. שבכות (משרביות)

- 1) חובה לשלב משרביות מאלמנטי בטון או חומר (טרה קוטה). (איור 3. ד)
- 2) חובת השילוב היא בחזיתות המבנים הפונים לרשות הכלל. ביתר החזיתות ובגדר המגרש, שילוב משרביות הוא בגדר רשות.

ה. כניסות

כניסות ראשית ומשנית, יודגשו בחזיתן, בצורתן, קירופן, שילובן ופרטיהן. (איור 3. ה).

תל-אביב, 62996
רח' הלסינקי 18
טל. +972 (0)777 000999
פקס. +972 (0)777 000989

לויין אדריכלים
אמינצט לויין - אדריכל ומנהל-צרימ
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

פארק-עומר, 84965
רח' הגת 2
טל. +972 (0)8 6466999
פקס. +972 (0)8 6466989

-4-

1. צבע

(1) חזיתות

צבעים מותרים לגמר טיח: לבן, בז' "מדברי", צהוב "פסטלי", כתום "פסטלי", ירוק בהיר, "חמרה" בהיר (טרה-קוטה).

(2) חלונות

צבעים מותרים: אפור טבעי (כסוף), "מט-משי", ברונזה, לבן.

(3) אלמנטים מיוחדים כגון: כניסות, אדנים, נדבכי ראש, אלמנטי משרביה, יודשו בצבע השונה מרקע הקיר שעליו הם מוצבים.

(4) גגות קלים

צבעים מותרים: בהתאם לסי' 1 לעיל.

2. שילוט

יותר שילוט של המיזם, בהתאם לתוכנית שילוט ועיצוב גרפי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. ציטוט

על כל מיזם לצטט אלמנט, הלקוח ממורשת הבניה של ערי הסחר או דרכי המדבר הקדומות. דוגמאות לציטוט: מתקן חקלאות/מלאכה, אלמנט חלון, אלמנט דלת/שער, קיר אבן, קשת נבטית, אבוס סוסים וכד'.
הציטוט יהיה בחזית המיזם ו/או בעיצוב הפנים של המיזם ו/או בפיתוח המיזם.

4. חומרים-מבנים

א. קירות-בניה

(1) תותר בניה בבטון, לבנים או בלוקים (בטון, איטונג, סיליקט).

(2) קירות אבן:

א) יותר שילוב של אבן מקומית בבניה.

ב) היקף הבניה באבן לא יעלה על 30% משטח כל חזית.

ג) חובה לשלב אבן בבנית אלמנטים כגון כניסות למיזם, פינות מבנים ומגרשים הפוניית לרשות הציבור וכד' (איור 2. א-4).

(3) בניה בלבני בוץ

א) לא תותר בחזיתות המבנה הפונות לרשות הכלל.

ב) יותר השימוש בהם בתוך שטח המיזם, בקירות פנימיים.

Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אמינאט לויין - אדריכל ומנהל-ערים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

-5-

4) חומרים נוספים מותרים בבניית קירות:

א) לבני זכוכית

שטח בניה מירבי לאלמנט מלבני זכוכית 0.6 מ"ר. שטח בניה מירבי לחזית 5% משטח החזית.

ב) אלמנטי משרביה מבטון/ טרה קוטה.

שטח בניה מירבי לאלמנט 3 מ"ר. שטח בניה מירבי לחזית 25% משטח החזית. (איור 3. ד).

ג) אדנים, נדבכי ראש

תותר בנייתם מהחומרים: מטרה קוטה, אלמנטים טרומים מבטון צבוע, אבן טבעית, אבן נסורה בלתי מלוטשת.

ב. קירות-גמר

1) גמר הקירות המתוארים בסעיף 4. א. לעיל:

א) טיח מרקמי גס, בינוני או עדין.

ב) טיח דמוי "מריחת בוץ"

2) בגמר הטיח ישולבו לפחות 2 סוגי גמר, לדוגמא: טיח גס באלמנטים חיצוניים. טיח עדין באלמנטים פנימיים.

ג. גגות

תותר בניית סוגי הגגות כדלקמן:

1) גגות שטוחים

2) גגות קלים הנתמכים בקונסטרוקצית פלדה.

3) שיפוע הגג לא יעלה על 10%

א) חומר הקונסטרוקציה: מסבכי פלדה מרחביים, אגדי פלדה, קורות ומרישי פלדה. מומלץ שהקונסטרוקציה תהיה חשופה. (איור 2. א-1 – חתך).

ב) גמר פנימי לגג: כפות תמרים / או מחצלת / או תקרה דקורטיבית/ אקוסטית. (איור 4. ג-2).

ג) סיכוך הגג: פח צורני או פאנלים מבודדים צורניים. (איור 4. ג-2). פרטי הגמר של הגג יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ד. לא תותר בניה/גמר בחומרים הבאים:-

1) עץ בחזיתות החיצוניות של המבנה.

2) רעפים לסוגיהם.

תל-אביב, 62996 Tel-Aviv,
רח' הלסינקי 18 18 Helsinki st.
טל. +972 (0)777 000999
פקס. +972 (0)777 000989

לויין אדריכלים
אמינצט לויין - אדריכל ופונה-צרים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

פארק-עומר, 84965 Omer Ind. Park,
רח' הגת 2 2 HaGat st.
טל. +972 (0)8 6466999
פקס. +972 (0)8 6466989

-6-

5. פיתוח פרטי בתוך המיזמים (בנוסף להנחיות אדריכלות הנוף)

א. כללי

- 1) הפיתוח ישתמש ככל הניתן בחומרים מקומיים.
- 2) הפיתוח ישתלב בנוף המקומי.

ב. עבודות פיתוח

- 1) הפיתוח ימזער עבודות עפר.
- 2) פני הקרקע, לאחר ביצוע עבודות העפר יעברו שיקום נופי.
- 3) תותר תמיכה ע"י טראסות בגובה מירבי 70 ס"מ מאבן מקומית בבניה יבשה. (לא תאושר שפיכת עפר).
- 4) על הזים המפתח, לשמור על תכסית השטח המקומית Top Soil. תכסית השטח תאסף על ידו לפני תחילת העבודות באתר ותוחזר לשטחים הפנויים עם תום העבודות באתר.

ג. תכנון

- 1) הדגשת פינות בגדר בהתאם לסעיף 3.ג. לעיל.
- 2) הדגשת שערים בהתאם לסעיף 3.ה. לעיל.
- 3) הצנעת חדר משק. (לאחר בדיקת ניצפותה).
- 4) הצנעת מתקני אצירת אשפה.
- 5) הצנעת חניה פנימית והצללתה.
- 6) הקצאת שטח פנימי במיזם לעריכת קומזיץ.

ד. סככות הצללה

- 1) חומרים: עמודים מאבן או פלדה, קונסטרוקציה אופקית מפלדה, סיכוך מכפות תמרים.
- 2) גובה מירבי 5 מ'.
- 3) הסככות לא תאפלנה על הבניה.

6. שטחי חקלאות נוספים חיצוניים

יותר צרוף שטחי חקלאות חיצוניים למיזם, בתנאי שעקרונות התכנון הר"מ, יחולו גם עליהם.

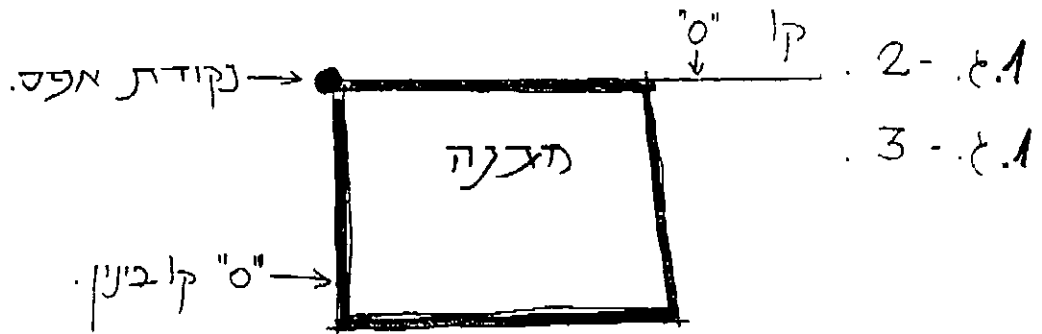
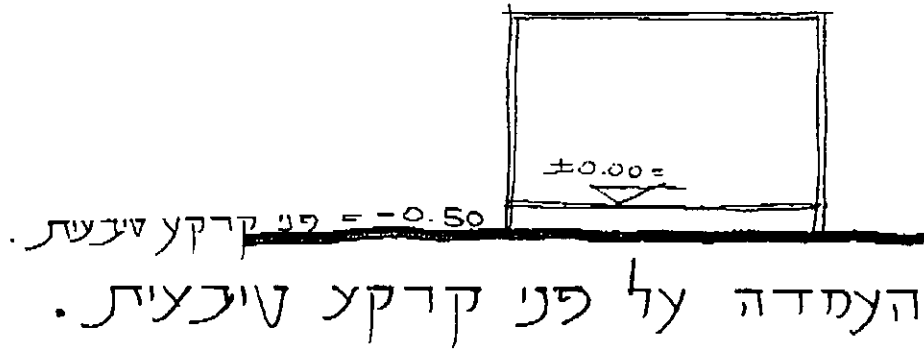
Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אמין צעט לויין - אדריכל ופונה-צריט
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

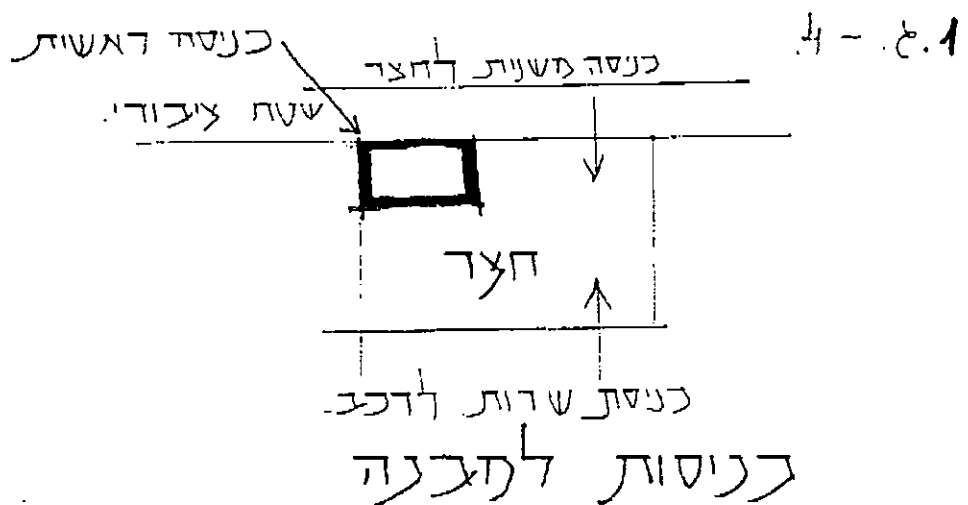
Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

-7-

1. ג. 1.



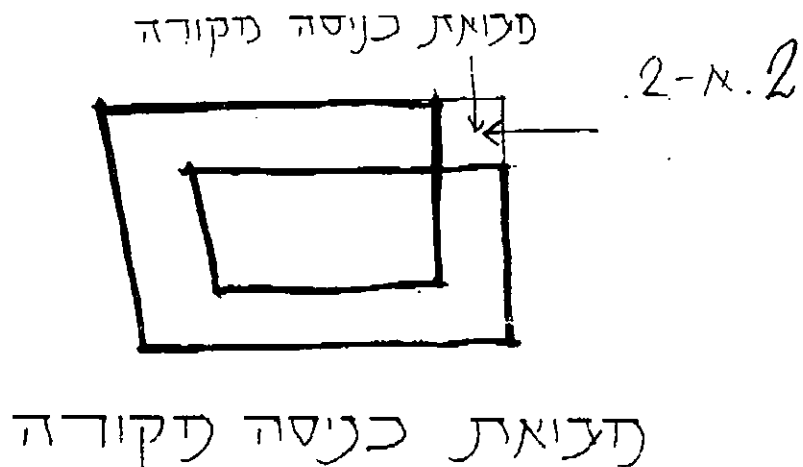
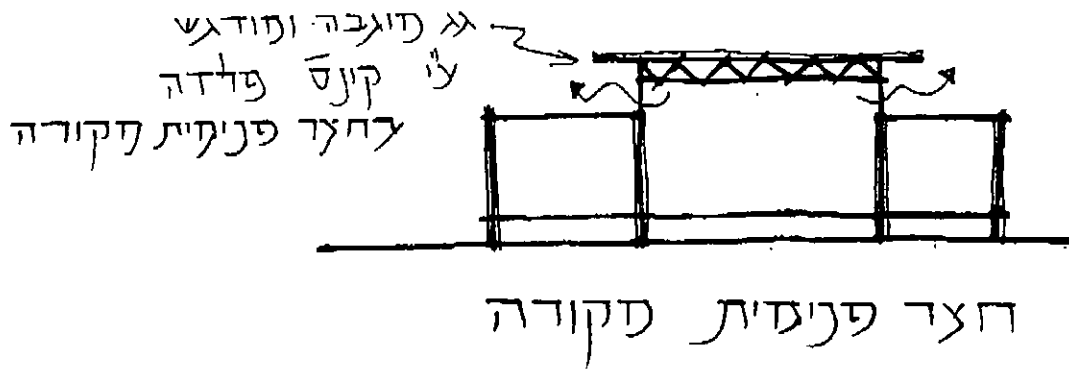
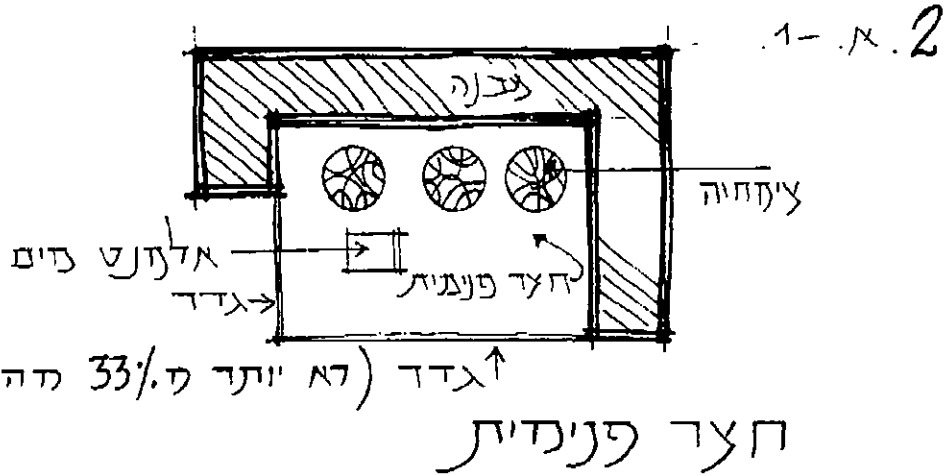
קווי ענין ונקודת אפס



Tel-Aviv, 62998 תל-אביב.
18 Helsinki st. רח' הליסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל
Fax. +972 (0)777 000989 פקס

לויין אדריכלים
אפינוס לויין אדריכלת ופונה-צריט
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר, 84965
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax +972 (0)8 6466989 פקס.



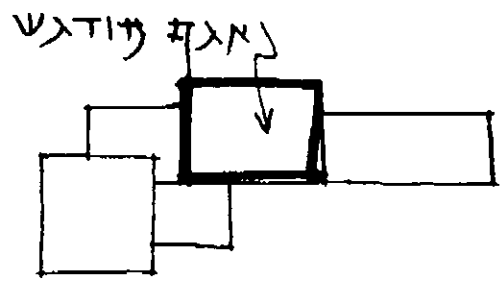
Tel-Aviv, 62996 תל-אביב.
18 Helsinki st רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אפינועם לויין - אדריכל ומונה-צ'ריט
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omor Ind. Park, 84965 פארק-עומר, 84965
2 HaGat st רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

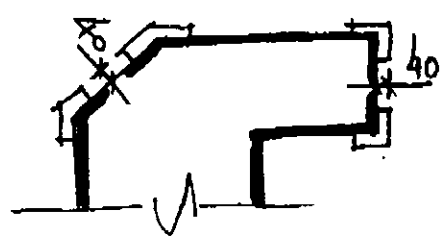
-9-

3-N.2



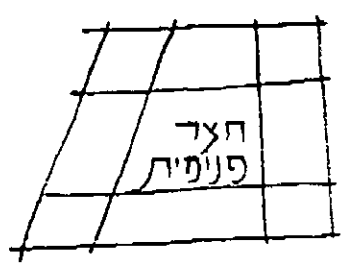
מגף פודגש.

4-N.2



פינות פודגשות.

5-N.2



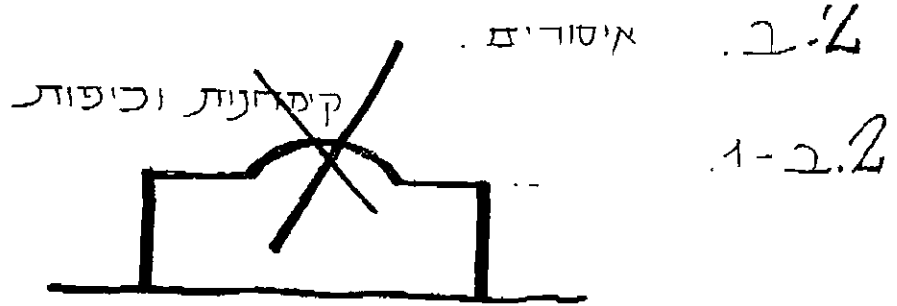
חריקה פהסדד

Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

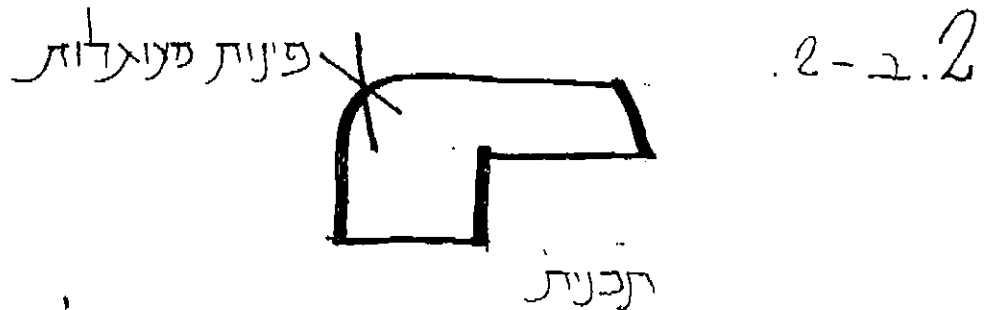
לויין אדריכלים
אונצט לויין - אדריכל ופונק-ארכיט
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל
Fax +972 (0)8 6466989 פקס.

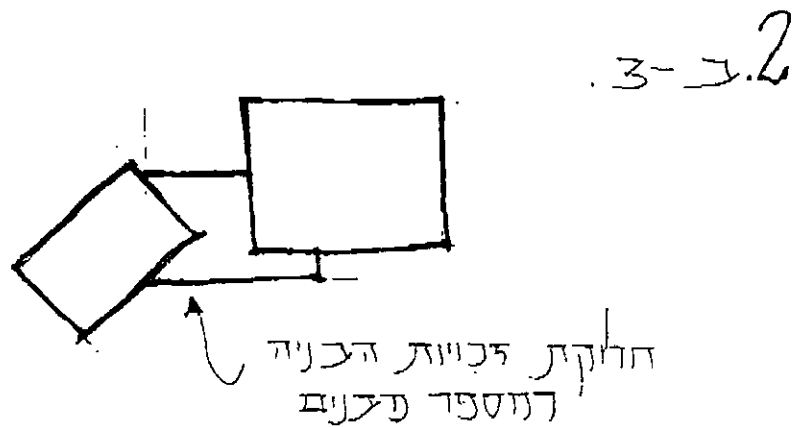
-10-



היתוך
איסוד עננת כיפות וקמרונות.



איסוד עניה עקוים מעוגלים



פרוק מסת העניה

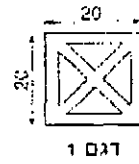
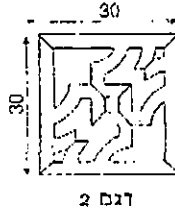
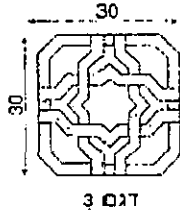
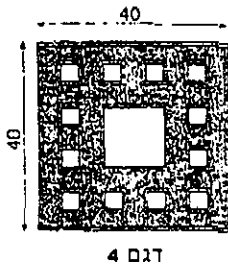
Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אמין צע ג'ון - אדריכל ופונה-צרים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

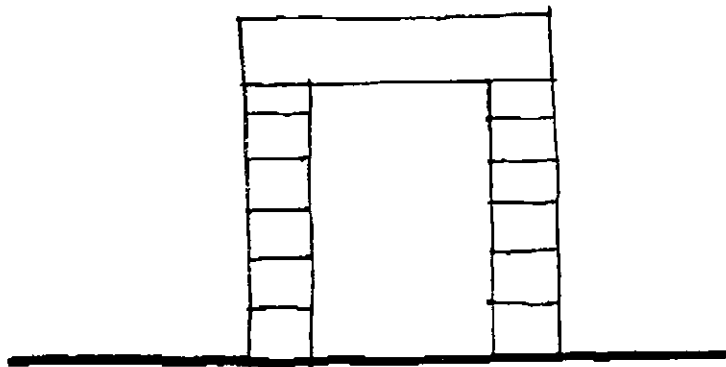
Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר, 84965
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.

3. ד. שגבות (משדביות)

מצטין או טרה קוטה.



3. ה.



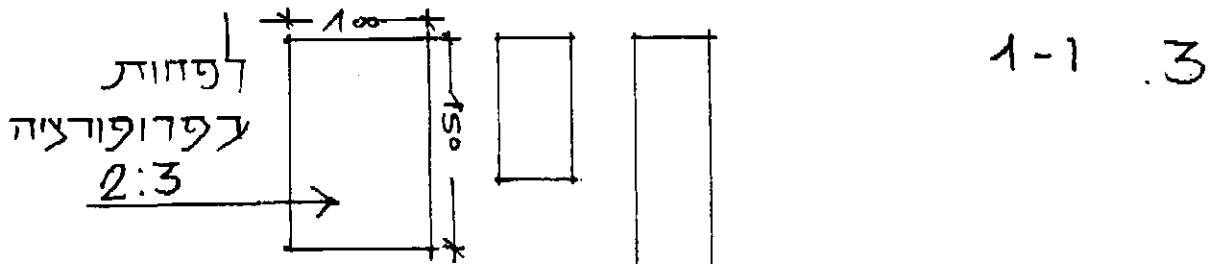
חזית

שערי בניסה

Tel-Aviv, 62006 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

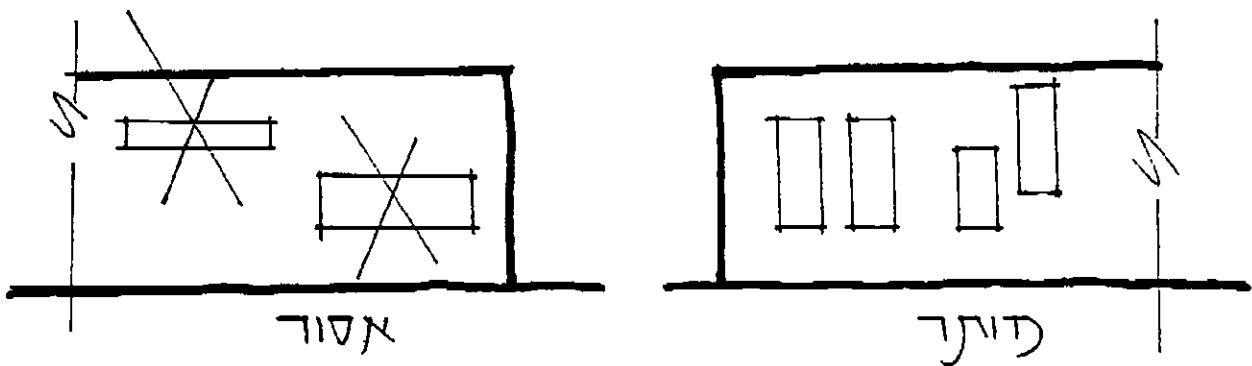
לויין אדריכלים
אמין עם לויין - אדריכל ופונה-ארים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levln@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84905 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6468999 טל.
Fax. +972 (0)8 6468989 פקס.



חלונות פועניים עפדופודציה אורכית

3. 1-2

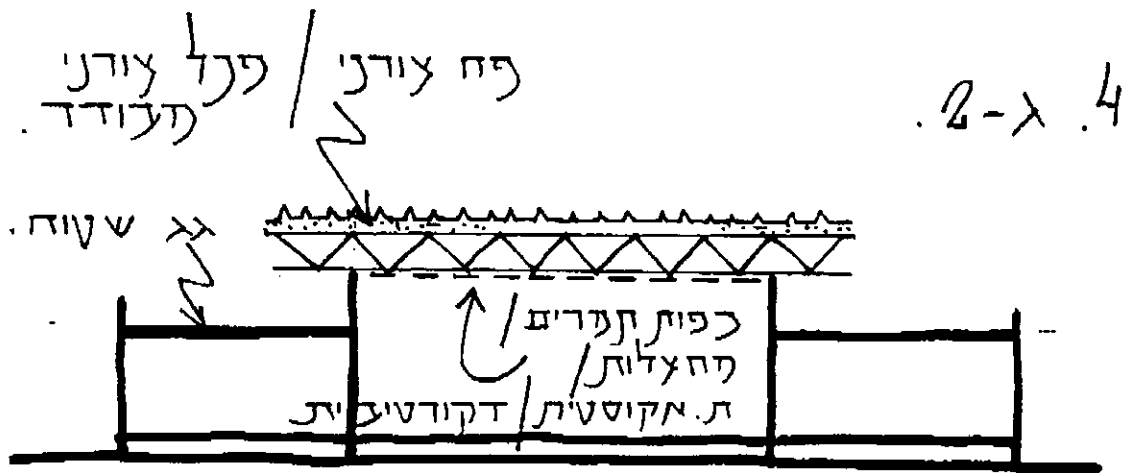


חלונות שונים (ללא חזדה סטנדרטית)

Tel-Aviv, 62996 תל-אביב,
18 Helsinki st. רח' הלסינקי 18
Tel. +972 (0)777 000999 טל.
Fax. +972 (0)777 000989 פקס.

לויין אדריכלים
אמנות ארץ - אדריכלות ואנוני-ערים
LEVIN ARCHITECTS
www.levin-arc.co.il levin@levin-arc.co.il

Omer Ind. Park, 84965 פארק-עומר,
2 HaGat st. רח' הגת 2
Tel. +972 (0)8 6466999 טל.
Fax. +972 (0)8 6466989 פקס.



סיכוי הגג יאמד פניתי